

# Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017

- GE** Gewerbegebiet
- 0,8** Maß der baulichen Nutzung
- TH 8 m** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- FH 10 m** Traufhöhe als Höchstmaß in Meter (siehe textliche Festsetzung 1.5)
- a** Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (siehe textliche Festsetzung 1.5)
- a** Abweichende Bauweise
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
- Ein- und Ausfahrt** (siehe textliche Festsetzung 1.6)
- Grünflächen**
- Private Grünfläche**
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserflächen** (siehe textliche Festsetzung 1.7)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Anpflanzen von Bäumen** (siehe textliche Festsetzung 1.9)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (siehe textliche Festsetzung 1.10)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorhandene Grundstücksgrenze**
- 18/1** Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude**
- 3** Bemaßung in Meter
- Gemeindegrenze**
- Fahrbahnkante**

## Textliche Festsetzungen

### 1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist im Gewerbegebiet maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Diese muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein.
- 1.3 Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 I der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.4 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit Fahrzeugen, Maschinen und / oder Geräten für Landwirtschaft und Garten sowie zugehörigen Ersatzteilen, Pflegeprodukten oder Metallzeugnissen handeln.
- 1.5 Tankstellen sind ausgeschlossen. Zulässig sind jedoch Ladestationen für elektrische Fahrzeuge.
- 1.6 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 1.7 Die maximale Traufhöhe beträgt 8,0 m und die maximale Firsthöhe 10,0 m. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts der Kreisstraße.
- 1.8 Die Erschließung von der Kreisstraße ist außerhalb der dargestellten max. 8 m breiten Zu- und Abfahrt unzulässig.
- 1.9 Die festgesetzten Entwässerungsgräben sind dauerhaft zu erhalten und zu räumen.
- 1.10 Durch Maßnahmen zur Regenrückhaltung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen, dass die Abflussmenge des Baugrundstücks statistisch nur einmal in fünf Jahren 1,5 Liter pro Sekunde und Hektar überschreitet. Die Regenrückhaltung des Regenwassers soll, sofern notwendig, durch Herstellung von Regenrückhaltebecken oder Nutzung bzw. Ausbau von Gräben erfolgen.
- 1.11 Für die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen ist Feldahorn (*Acer campestris*) mit einem Mindestumfang von 10-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von jeweils 10 m<sup>2</sup> zu schaffen. Die Standorte können bis zu 5 m örtlich variiert werden. Ein Mindestabstand von 3 m zur Flurstücksgrenze ist dabei einzuhalten.
- 1.12 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze zweireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität der Sträucher muss betragen: 2x verpflanzt, 60 - 100 cm. Folgende Arten sind zu wählen:

Hecken / Sträucher	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Schliehe	<i>Prunus spinosa</i>

- Die Anpflanzungen sind im ersten Winterhalbjahr (Oktober bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen einheitlich und in einem Zuge herzustellen. Die Pflanzung ist zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen. Die Einzäunung muss eine Höhe von mindestens 1,60 m aufweisen. Soweit die Einzäunung gesichert ist, ist der Wildschutzzaun zu entfernen (frühestens 3 Jahre und spätestens 10 Jahre nach der Pflanzung).
- 1.11 Die außerhalb des Plangebiets, auf den Flurstücken 80 und 81 der Flur 2 in der Gemarkung Hüll liegenden, durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (Grünlandaufwertung durch Wiedervernässung und gleichzeitig extensiver Nutzung) sind dem Plangebiet zugeordnet.

### 2. Örtliche Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

- 2.1 Die Dachneigung von Hauptgebäuden ist mit einer Neigung zwischen 10° und 50° auszuführen. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig über Gebäuden, deren kleinste Seitenlänge mehr als 25 m beträgt sowie über untergeordneten Gebäudeteilen und bei begrünten Dächern.
- 2.2 Dachflächen sind in den Farben Grau, Anthrazit, Rot oder Rotbraun auszuführen. Glas und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind dort zulässig.
- 2.3 Fassaden sind in den Farben Grau, Anthrazit, Grün oder Rot auszuführen.
- 2.4 Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzendem Metall oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.
- 2.5 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Firmen hinweisen. Zulässig sind je Betrieb höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage. Werbeanlagen, die in die freie Landschaft einwirken, sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig im Einfahrtbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche. Werbeanlagen dürfen die Traufe nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4 m über Boden und eine maximale Werbefläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. An der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten, ihre Länge darf in der Summe nicht mehr als 25 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- 2.6 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.
- 2.7 Zur Beleuchtung der Außenflächen ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind insektendichte Leuchten zu verwenden. Die Lichtquelle ist zur Umgebung hin abzuschirmen. Für Außenleuchten sind nur Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von bis zu 50° zur Vertikalen beschränkt ist. Das Anstrahlen von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von zulässiger Weise errichteten Werbeanlagen, ist nicht zulässig.
- 2.8 Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

### Hinweise

1. **Artenschutz**  
Die Artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist die Entnahme von Gehözen und die Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.
2. **Gewichtsbeschränkung der Kreisstraße**  
Die Kreisstraße 65 ist im Abschnitt 10 auf 17 t gewichtsbeschränkt. Sofern die Straße mit Fahrzeugen, welche ein Gesamtgewicht >17 t haben, befahren werden soll, ist ein Gestattungsvertrag bzw. eine Sondernutzungserlaubnis beim Landkreis Stade zu beantragen. Der Antragsteller ist für sämtliche dadurch an der Kreisstraße entstehenden Schäden schadenersatzpflichtig.
3. **Löschwasserbedarf**  
Der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundversorgung) ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu bemessen und beträgt für das Baugrundstück 48 m<sup>3</sup>/h.
4. **Abwasser**  
Da es sich bei dem Landmaschinenhandel um Abwasser entspr. Anhang 49 der Abwasserverordnung handelt, ist im Baugenehmigungsverfahren ein Antrag nach § 58 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Drochtersen diesen Bebauungsplan Nr. 82 „Landmaschinenhandel“, bestehend aus der Planzeichnung, der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Drochtersen, den 24. April 2019  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 13.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drochtersen, den 24. April 2019  
Bürgermeister

2. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 13.06.2018 die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Planauslage in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 23.07.2018 statt.

Drochtersen, den 24. April 2019  
Bürgermeister

### 3. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Drochtersen  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015 Landesvermessung und Liegenschaften Niedersachsen (LGLV) (GLT)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Stade, den 16.04.2019  
Katasteramt

4. Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von ELBBERG Stadtplanung, Kruse und Rathje Partnerschaft mbB, Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg.

Hamburg, den 19.03.2019  
Planverfasser

5. **Entwurfsbeschluss, Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drochtersen hat in seiner Sitzung am 14.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Außerdem sind Ort und Dauer der Auslegung am 16.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 26.11.2018 bis 02.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Drochtersen, den 24. April 2019  
Bürgermeister

6. **Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Drochtersen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.02.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Drochtersen, den 23. April 2019  
Bürgermeister

7. **Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 23. Mai 2019 im Amtsblatt Nr. ... des Landkreises Stade bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 23. Mai 2019 in Kraft getreten.

Drochtersen, den 27. Mai 2019  
Bürgermeister

8. **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von einem Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplans sind gemäß § 215 BauGB eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs geltend gemacht worden.

Drochtersen, den .....  
Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

## Satzung der Gemeinde Drochtersen über den Bebauungsplan Nr. 82 "Landmaschinenhandel"

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Urschrift